

édito



Poursuivre l'engagement de la SIMAD au service des Joviniens

Alors que la SIMAD a fait le choix en 2019 de rejoindre la société de coordination HACT France pour répondre au seuil de 12 000 logements fixé par la loi ELAN, nos confrères icaunais et leurs collectivités de rattachement ont fait le choix de faire disparaître leurs bailleurs sociaux historiques : BRENNUS, devenu HABELLIS. Au 1^{er} janvier 2026, l'office Auxerrois de l'Habitat, deviendra AuxR_Logis .

Propriétaire de la SIMAD depuis 1963 avec 68 % de son capital, la ville de Joigny et le conseil d'administration de la SIMAD ont fait le choix de conserver cet outil précieux à l'aménagement et lui ont confié le soin de porter la politique du logement voulu par les Joviniens.

Le 17 décembre dernier nous avons validé le budget 2025 ainsi que le Plan stratégique de Patrimoine.

Dix-sept millions d'euros seront employés par la SIMAD entre 2025 et 2030. Pour son développement (11 700k€), les travaux de réhabilitations énergétiques (4 700 k€) et la démolition (600k) €. Les investissements seront portés à 72 % par l'emprunt, 16 % de subventions et le solde en fonds propres. Nous vous invitons à prendre connaissance des projets 2025 de la SIMAD pour poursuivre son engagement dans l'efficacité énergétique et la décarbonation.

Le programme ANRU du quartier de la Madeleine initié en 2016 touche à sa fin avec la livraison de la dernière tranche de résidentialisation (tour T6) et la réalisation du jardin de lecture face à la bibliothèque de la Madeleine. Le déploiement des composteurs se poursuit avec l'objectif d'implanter deux nouveaux sites.

Enfin, parce que je sais que le pouvoir d'achat est enjeu majeur pour l'ensemble des Joviniens, nous vous informons sur les modalités d'obtention du chèque énergie afin que les locataires éligibles le sollicitent.

Au nom du conseil d'administration de la SIMAD, au nom des agents de la SIMAD, je vous souhaite une belle et heureuse année 2025.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Amélioration-acquisition	p. 5
Budget	p. 2-3	Chèque-énergie / portrait ...	p. 6
Résidence Diderot II	p. 4	Résidentialisation	p. 7

Budget 2025

Un budget à l'équilibre

Le conseil d'administration de la SIMAD du 17 décembre 2024 a adopté le budget 2024.

La réduction de loyer de solidarité se traduit par une perte de Chiffre d'Affaires de 256 000€. Le conseil d'administration a validé une hausse conforme à l'indice de référence des loyers soit 3,26 %.

Où va l'argent des loyers ?

Précisons que les loyers de la SIMAD restent inférieurs en moyenne de 7% à ceux fixés dans les conventions passées avec l'État.

Entretien, réparation et gros travaux : 264 000 €

Cette rubrique comprend trois postes essentiels :

- Les fournitures pour le travail des gardiens et des ouvriers de la régie ;
- Les dépenses de remise en état des logements après état des lieux de sortie ;
- Les gros travaux.

Remboursement des emprunts : 1 355 062 €

Contractés pour construire et réhabiliter. L'indexation des emprunts sur le livret A permet de contenir la charge financière.

Impôts directs : 557 000 €

- Taxes sur les salaires ;
- Taxes foncières, etc.

Frais de gestion : 408 350 €

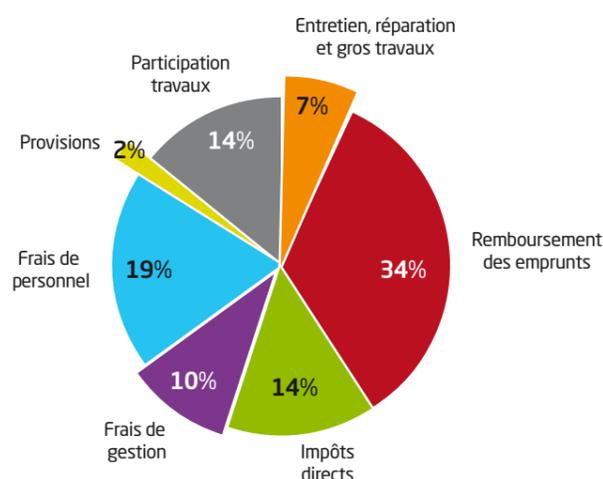
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (primes assurances, honoraires, frais, maintenance, achats, sinistres, cotisations...).

Frais de personnel : 768 435 €

Ce sont les rémunérations brutes du personnel de la SIMAD.

Provisions des sommes non recouvrées : 69 900 €

Sommes provisionnées dans le cadre de la législation.



La RLS, mais qu'est-ce que c'est ?

La Réduction de Loyer de Solidarité ou RLS est effective depuis février 2018.

Une compensation à la baisse des APL

Avec la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), le Gouvernement a affiché la volonté de réduire la dépense publique associée aux Aides Personnalisées au Logement (APL). En revanche, afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires, cette baisse des APL est compensée par les bailleurs sociaux (HLM).

Une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) doit donc être appliquée obligatoirement par la SIMAD sur les loyers des locataires concernés.

Et qui est concerné ?

Les locataires sont concernés s'ils occupent un logement social conventionné et bénéficient de l'APL.

Participation travaux de réhabilitation et construction : 547 000 €

Travaux	Total	Subvention état	Sub. Effilogie/Feder	Total des prêts CDC	Fonds propres
Réhabilitation énergétique de la tour E	2 508 000 €	891 000 €	344 000 €	864 000 €	409 000 €
Construction Diderot II	481 500 €	-	-	382 000 €	93 500 €

Travaux	Total	Subventions	Prêts AL + BDT	Fonds propres
Réhabilitation 42, rue du Luxembourg	499 000 €	40 000 €	414 000 €	45 000 €

Provisions sur charges locatives 2025

L'année 2023 s'est soldée par un écart de 169 K€ entre les provisions et les charges réparties. Cette régularisation a fait l'objet de plans personnalisés. Pour l'année 2024, la régularisation interviendra en avril 2025.

Les provisions de charges 2025 suivent cette volonté d'établir un montant de provision au plus près de votre consommation réelle.

Le montant de la provision de charges récupérables s'établit à 1 217 366 €.

Eau : 70 000 €

Estimation de la provision d'eau pour les immeubles non équipés de compteurs individuels et pour lesquels la répartition est effectuée sur la base de la surface chauffée.

Chauffage : 400 000 €

Achat du gaz et de l'ensemble des coûts de maintenance des chaufferies.

Redevance incitative : 175 000 €

Depuis 2018. Plus vous trie, moins vous payez.

Électricité : 83 000 €

Ensemble des factures d'électricité des parties communes, ascenseurs, VMC,...

Nettoyage, hygiène et espace vert : 50 000 €

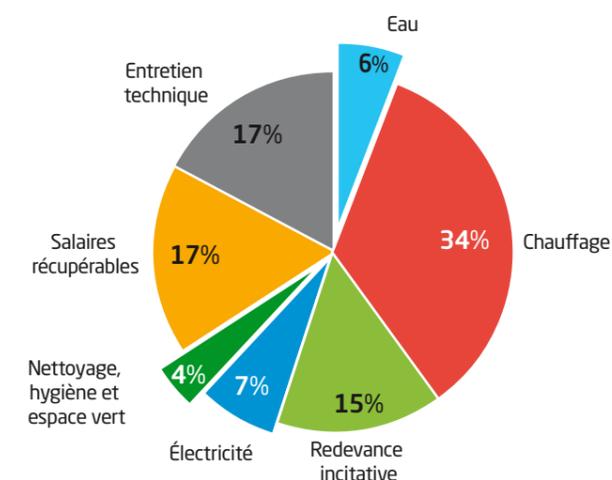
Achat des produits d'entretien, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

Salaires récupérables : 200 030 €

Ensemble des salaires bruts des salariés de la SIMAD qui assurent des missions d'hygiène, de nettoyage et d'entretien des espaces verts.

Entretien technique : 203 000 €

Ensemble des contrats d'interphonie, de garantie ascenseurs, de traitement de l'eau chaude sanitaire, de l'entretien des chaudières individuelles et de la VMC.



Diderot II

Des pavillons pour le « bien vieillir »

Dans un environnement calme en périphérie du centre bourg, trois pavillons individuels d'environ 75 m² seront livrés au 2e trimestre 2026. Ils sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Chaque logement dispose d'une terrasse et d'un jardin privatif.

Les pavillons Diderot II garantissent aux Joviniens et à leur famille que tout est mis en œuvre pour le « bien vieillir ». La SIMAD a pris en compte à la fois l'aménagement des accès extérieurs et individuels pour proposer un habitat à coût modéré avec une performance énergétique certaine.

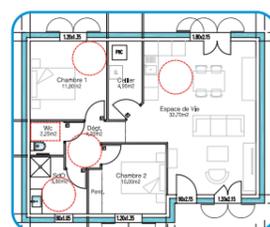


En quelques chiffres

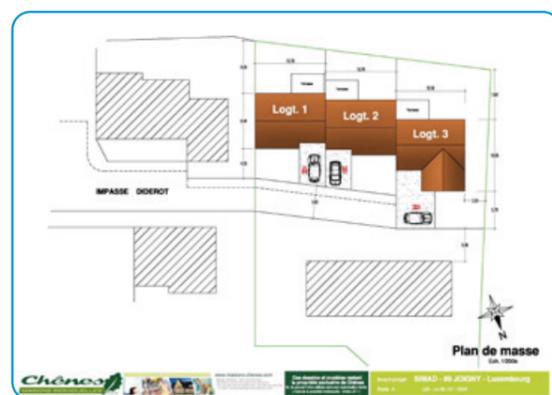
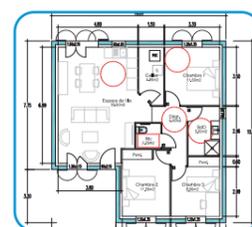
3 logements individuels RE 2020
 >> 2 de type 3 (1 PLUS, 1 PLAI)
 >> 1 de type 4 PLS
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)

Surface habitable	Loyer	Coût
228 m²	470,54 € charges comprises	481 k€

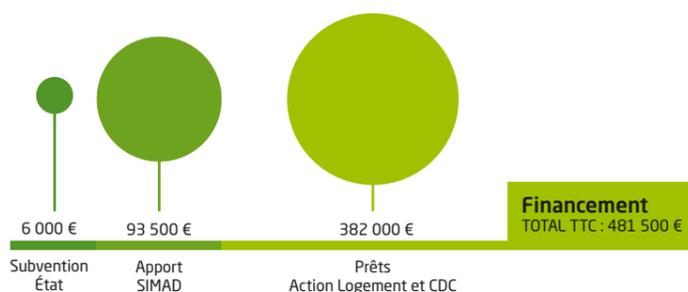
Logements 1 & 2



Logement 3



Plan de financement



Acquisition-amélioration

de quatre logements situés 42, rue du Luxembourg à Joigny

Cet immeuble est situé en périphérie du centre ancien à proximité de toutes les commodités utiles au quotidien. Le bien a été acquis par la SIMAD le 15 juillet 2024.

Le bien est un immeuble érigé dans les années soixante, en rez-de-chaussée plus 1 étage. Sur un sous-sol d'une superficie de 154 m², il comprend deux T3 de 77 m² au premier étage et deux T3 au second, de superficies semblables. La surface complète du bien est de 460 m².

L'audit énergétique réglementaire du bâtiment en date du 27/01/2022 fait apparaître une performance climatique en D. Le bouquet de travaux à définir permettra d'atteindre le niveau BBC RENOVATION. L'acquisition de l'immeuble est déposée auprès de l'État en acquisition /amélioration avec le conventionnement de trois logements en PLUS et un logement en PLAI afin de maintenir la mixité d'offre actuellement présente sur ce quartier.



En quelques chiffres

4 logements collectifs RE 2020
 >> 3 de type 3 PLUS
 >> 1 de type 3 PLAI
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)

Surface habitable	Loyers	Coût
306 m²	6,12 € (PLAI) 5,43 € (PLUS) par mois/m ²	499 k€



Plan de financement



Chèque énergie

Utilisez-les pour payer vos charges

Le chèque énergie peut être utilisé pour le paiement des charges locatives incluant des frais d'énergie dans le parc social.

En 2025, un chèque énergie est à nouveau adressé aux ménages à revenus modestes pour les aider à payer une partie des dépenses d'énergie de leur logement. Attribuée sous conditions de ressources, cette aide accompagne les ménages à revenus modestes éligibles qui la reçoivent automatiquement à leur domicile, .

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Une aide à destination des ménages modestes pour payer leurs factures d'énergie

LE CHÈQUE ÉNERGIE

pour qui ?
Le chèque énergie est attribué SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES.

pourquoi ?
Le chèque énergie permet de payer des factures pour TOUT TYPE D'ÉNERGIE du logement. Il est également utilisable pour les résidents en HLM, en logement-foyer, en EHPAD, en EHPA, en résidence autonomie, en ESLD ou USLD.

comment ?
Les bénéficiaires du chèque 2024 recevront un chèque 2025 automatiquement. Les ménages éligibles au titre de leurs revenus 2023 et leur composition doivent le demander sur le portail spécifique.

BON À SAVOIR
Le chèque énergie peut être automatiquement déduit de vos prochaines factures en cochant la case prévue sur le chèque, grâce à la pré-affectation en ligne sur le site du chèque énergie, ou par téléphone.

Gérez votre chèque énergie à partir de votre espace bénéficiaire personnalisé.

ESPACE BÉNÉFICIAIRE

EN SAVOIR +
www.chেকেenergie.gouv.fr
N° Vert 0 805 204 805

Le chèque énergie est intégré dans l'accompagnement proposé en France services : les usagers pourront être informés et être accompagnés pour les démarches liées au chèque énergie.

Comment ça marche ?

Vous pouvez régler vos charges directement auprès de la SIMAD si le montant de votre Chèque Énergie est supérieur à celui de vos charges. Le trop-perçu sera automatiquement déduit de vos prochaines quittances.

Portrait



Camille GUYENOT TEIXEIRA

Un nouveau visage à l'accueil : Camille a rejoint la SIMAD depuis le 1^{er} janvier et assure notamment la prise en charges de vos réclamations, de vos demandes de logements, et le règlement de vos loyers et charges. Elle vous accueille du lundi au vendredi de 8h à 11h30 et le mercredi toute la journée.

➤ Tél. : 03 86 62 15 59

Résidentialisation

Du quartier de la Madeleine

Avec la réception des travaux de residentialisation aux abords de la Tour T6 (96 logements) la SIMAD achève un processus engagé dès 2021 et la réalisation de travaux de residentialisation en 4 tranches.

Avec un budget de 1 200 000€ financé à hauteur de 220K€ par l'ANRU et 308 K€ par la Région Bourgogne-Franche-Comté, la SIMAD a souhaité répondre aux attentes recueillies dans le cadre de consultations réalisées en pied d'immeuble.

- Améliorer le cadre de vie des habitants de la Madeleine avec des aménagements favorisant le vivre ensemble avec une offre de jeux ou toutes les tranches d'âges sont représentées ;
- Réintroduire la nature en ville avec la plantation de vergers d'arbres fruitiers et la création de jardin partagé, mise en place d'aire de compostage collectif ;
- Favoriser les modes de déplacement doux.



Nicolas Soret, président de la SIMAD
et Christophe Bausseron, directeur général de la SIMAD
vous présentent
leurs meilleurs vœux pour cette année 2025.
Que vos projets soient étincelants et réussis.

